

Die Hochwaldgärten

Begründung zum vorhabenbezogenen Bebauungsplan mit
Vorhaben- und Erschließungsplan in der Gemeinde Nonnweiler,
Ortsteil Otzenhausen

ENTWURF

30.06.2022

K E R N
P L A N 

Die Hochwaldgärten

Im Auftrag der:

TUBA Schlüsselfertigbau GmbH
Pinsweilerstraße 6
66640 Namborn

S&J Finanzschmiede GmbH
Distelwies 6
66620 Nonnweiler

Vorhabenbezogener Bebauungsplan in der Gemeinde Nonnweiler:

Gemeinde Nonnweiler
Trierer Straße 5
66620 Nonnweiler

IMPRESSUM

Stand: 30.06.2022, Entwurf

Verantwortlich:

Geschäftsführende Gesellschafter
Dipl.-Ing. Hugo Kern, Raum- und Umweltplaner
Dipl.-Ing. Sarah End, Stadtplanerin AKS

Projektleitung:

Daniel Steffes, M.A. Geograph

Hinweis:

Inhalte, Fotos und sonstige Abbildungen sind geistiges Eigentum der Kernplan GmbH oder des Auftraggebers und somit urheberrechtlich geschützt (bei gesondert gekennzeichneten Abbildungen liegen die jeweiligen Bildrechte/Nutzungsrechte beim Auftraggeber oder bei Dritten).

Sämtliche Inhalte dürfen nur mit schriftlicher Zustimmung der Kernplan GmbH bzw. des Auftraggebers (auch auszugsweise) vervielfältigt, verbreitet, weitergegeben oder auf sonstige Art und Weise genutzt werden. Sämtliche Nutzungsrechte verbleiben bei der Kernplan GmbH bzw. beim Auftraggeber.

Kirchenstraße 12 · 66557 Illingen
Tel. 0 68 25 - 4 04 10 70
Fax 0 68 25 - 4 04 10 79
www.kernplan.de · info@kernplan.de

K E R N
P L A N 

INHALT

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung	4
Grundlagen und Rahmenbedingungen	5
Das Projekt	18
Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte	20
Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung	23

Vorbemerkungen, Anlass und Ziele der Planung

Die Vorhabenträger, die TUBA Schlüsselfertigbau GmbH und S&J Finanzschmiede GmbH, planen auf einer Freifläche, die sich in ihrem Eigentum befindet, im Bereich der Hochwaldstraße die Errichtung eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohneinheiten.

Das Grundstück befindet sich am westlichen Ortseingang von Nonnweiler-Otzenhausen in direkter Nachbarschaft zum Senioren- und Pflegezentrum „Haus am Ringwall“. Durch den Bau des geplanten Mehrfamilienhauses wird ein Teil der Baulücke zwischen dem bestehenden Senioren- und Pflegezentrum und dem Nahversorgungszentrum geschlossen.

Im Rahmen des Bauvorhabens soll die vorhandene Freifläche einer Wohnnutzung zugeführt werden. Das Gebäude soll mit drei Vollgeschossen, einem Kellergeschoss und einem Staffelgeschoss errichtet werden.

Die Erschließung des Gebäudes ist über die nördlich angrenzende Hochwaldstraße geplant. Die erforderlichen Stellplätze (runder Verkehr) können vollständig auf dem Grundstück untergebracht werden.

Insgesamt ist der Standort für Wohnnutzung sehr gut geeignet, da auch die Umgebung überwiegend durch Wohnnutzung sowie das Senioren- und Pflegezentrum, geprägt ist.

Aktuell beurteilt sich die planungsrechtliche Zulässigkeit des Plangebiets nach § 34 BauGB (Zulässigkeit von Vorhaben innerhalb der im Zusammenhang bebauten Ortsteile). Eine Bebauung ist somit grundsätzlich möglich. Auf dieser Grundlage kann jedoch die geplante Bebauung nicht realisiert werden. Um für das Plangebiet eine Vorhabenzulässigkeit herzustellen, ist daher die Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan erforderlich.

Der Gemeinderat der Gemeinde Nonnweiler hat somit nach § 1 Abs. 3 BauGB und § 2 Abs. 1 BauGB i.V.m. § 12 BauGB die Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes mit Vorhaben- und Erschließungsplan „Die Hochwaldgärten“ beschlossen.

Die Planung umfasst die Parzellen 23 und 24 mit einer Fläche von ca. 3.230 m².

Die genauen Grenzen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes können dem beigefügten Lageplan entnommen werden.

Mit der Erstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans und der Durchführung des Verfahrens ist die Kernplan, Gesellschaft für Städtebau und Kommunikation mbH, Kirchenstraße 12, 66557 Illingen, beauftragt.

Da das südliche Plangebiet ein hohes Habitatpotenzial sowohl als Jagdgebiet als auch für baumgebundene Quartiere von Fledermäusen aufweist, wurden im Auftrag der Vorhabenträger bereits im Laufe des Jahres 2021 nähere Untersuchungen durchgeführt, um die tatsächliche Jagd- und Quartiernutzung zu erfassen. Die gutachterliche Beurteilung (UTESCH 2021) wurde bereits beim Landesamt für Umwelt- und Arbeitsschutz eingereicht und ist Grundlage für die weiteren bauplanungsrechtlichen Festsetzungen. Gleichzeitig wurden weitere Untersuchungen zur Avifauna durchgeführt und eine artenschutzrechtliche Planungsraumanalyse erstellt, die ebenfalls Bestandteil der vorliegenden Planunterlagen ist.

Mit der Erstellung des Fachbeitrages Natur- und Artenschutz (inkl. FFH-Verträglichkeitsvorprüfung) wurde die ARK Umweltplanung und -consulting, Paul-Marien-Straße 18, 66111 Saarbrücken, beauftragt.

Verfahrensart

Das Verfahren wird nach § 13a BauGB (Bebauungspläne der Innenentwicklung) durchgeführt. Es handelt sich bei der Planung um eine Maßnahme der Innenentwicklung (Nachverdichtung im Innenbereich). Mit dem Gesetz zur Erleichterung von Planungsvorhaben für die Innenentwicklung der Städte vom 21. Dezember 2006, das mit der Novellierung des Baugesetzbuches am 1. Januar 2007 im Kraft trat, fällt die seit Juli 2004 vorgesehene förmliche Umweltprüfung bei Bebauungsplänen der Größenordnung bis zu 20.000 qm weg. Dies trifft für den vorliegenden Bebauungsplan zu, da das

Plangebiet lediglich eine Fläche von ca. 3.230 m² in Anspruch nimmt.

Eine Zulässigkeit von Vorhaben, die einer Pflicht zur Durchführung einer Umweltverträglichkeitsprüfung nach dem Gesetz über die Umweltverträglichkeitsprüfung oder nach Landesrecht unterliegen, wird mit dem Bebauungsplan nicht begründet.

Weitere Voraussetzung der Anwendung des § 13a BauGB ist, dass keine Anhaltspunkte für eine Beeinträchtigung der in § 1 Abs. 6 Nr. 7 b BauGB genannten Umweltbelange vorliegen. Dies trifft ebenfalls zu.

Auch bestehen keine Anhaltspunkte dafür, dass bei der Planung Pflichten zur Vermeidung der Begrenzung der Auswirkungen von schweren Unfällen nach § 50 BImSchG zu beachten sind.

Damit sind die in § 13 a BauGB definierten Voraussetzungen erfüllt, um den Bebauungsplan im beschleunigten Verfahren gemäß § 13a Abs. 2 BauGB aufzustellen. Es sind keine Gründe gegeben, die gegen die Anwendung dieses Verfahrens sprechen.

Gemäß § 13 a Abs. 2 Nr. 4 BauGB gelten demnach die Eingriffe als vor der planerischen Entscheidung erfolgt oder zulässig, ein Ausgleich der vorgenommenen Eingriffe ist damit nicht notwendig.

Die Vorschriften des vereinfachten Verfahrens nach § 13 BauGB gelten entsprechend.

Es wird darauf hingewiesen, dass gem. § 13 Abs. 2 und 3 BauGB und § 13a Abs. 2 und 3 BauGB von einer Umweltprüfung nach § 2 Abs. 4 BauGB, von dem Umweltbericht nach § 2a BauGB, von der Angabe nach § 3 Abs. 2 Satz 2 BauGB, welche Arten umweltbezogener Informationen verfügbar sind, der zusammenfassenden Erklärung nach § 10 Abs. 4 BauGB und von der frühzeitigen Unterrichtung und Erörterung nach § 3 Abs. 1 und § 4 Abs. 1 BauGB abgesehen wird.

Flächennutzungsplan

Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht

erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.

Voraussetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes

Zur Schaffung von Baurecht durch einen vorhabenbezogenen Bebauungsplan sind folgende Voraussetzungen zu erfüllen:

- Der Vorhaben- und Erschließungsplan, der eine umfassende Gesamtbeschreibung des Vorhabens enthält, ist von den Vorhabenträgern zu erarbeiten, der Gemeinde Nonnweiler vorzulegen und abzustimmen.
- Der Durchführungsvertrag, in dem sich die Vorhabenträger auf der Grundlage eines mit der Gemeinde Nonnweiler abgestimmten Planes zur Durchführung des Vorhabens innerhalb einer bestimmten Frist und zur Tragung der Planungs- und Erschließungskosten ganz oder teilweise verpflichtet, ist vor dem Satzungsbeschluss des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zwischen Vorhabenträger und Gemeinde abzuschließen.
- Der Vorhaben- und Erschließungsplan wird gem. § 12 BauGB Bestandteil des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes. Der Durchführungsvertrag und die darin enthaltenen Verpflichtungen der Vorhabenträger hingegen bleiben rechtlich gegenüber dem vorhabenbezogenen Bebauungsplan selbstständig.

Grundlagen und Rahmenbedingungen

Lage und Begrenzung des räumlichen Geltungsbereichs

Der Geltungsbereich befindet sich am südwestlichen Ortsrand von Otzenhausen. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wird wie folgt begrenzt:

- im Norden durch die Hochwaldstraße,
- im Osten und im Westen durch die angrenzenden Parzellen (Grün-/ Freiflächen),
- im Süden durch den angrenzenden Bereich der Höckerlinie.

Die genauen Grenzen des Geltungsbereichs sind der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans zu entnehmen.

Nutzung des Plangebiets, Umgebungsnutzung und Eigentumsverhältnisse

Das Plangebiet stellt sich aktuell als unbebaute Grün- bzw. Freifläche dar. Im Süden grenzt die Höckerlinie an das Plangebiet an. Ebenso ist östlich des Plangebietes Grünland zu finden, an das gewerbliche Nutzungen anschließt. Auch westlich des Plangebiets ist Grünland zu finden, an das das Pflege- und Seniorenzentrum anschließt.

Die direkte Umgebung des Plangebietes ist in erster Linie durch Wohnnutzung geprägt, sowie durch Nutzungen, die das Wohnen nicht wesentlich stören (z. B. Dienstleistungs- und Nahversorgungsbetriebe).

Aufgrund der umgebenden Wohnbebauung, dem Nahversorgungsangebot in der näheren Umgebung und der guten verkehrlichen Anbindung ist die Fläche für Wohnbebauung prädestiniert.

Die Fläche des Geltungsbereiches befindet sich vollständig im Eigentum des Vorhabenträgers. Aufgrund der Eigentumsverhältnisse ist von einer zügigen Realisierung des Vorhabens auszugehen.

Topografie des Plangebiets

Das Plangebiet fällt von Norden nach Süden um etwa 10 Meter ab. Es ist jedoch nicht davon auszugehen, dass sich die Topografie, mit Ausnahme der Entwässerung, auf die Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplans auswirken wird.

Verkehrsanbindung

Das Plangebiet wird über die nördlich angrenzende Hochwaldstraße erschlossen. Die Anbindung an das überörtliche Verkehrsnetz erfolgt ebenfalls über die L 147 (Hochwaldstraße). Die nächsten Autobahn-Anschlussstellen finden sich ca. 1 km (BAB 62



Orthophoto mit Lage des Plangebietes (weiße Balkenlinie); ohne Maßstab; Quelle: LVGL, ZORA; Bearbeitung: Kernplan

VA- AS 2 „Otzenhausen“) bzw. 2 km (BAB 1 - AS 134 „Nonweiler-Bierfeld“) entfernt.

Die Anbindung an den ÖPNV erfolgt über die ca. 100 m nordöstlich des Plangebiets gelegene Bushaltestelle „Europäische Akademie“ (Buslinie 617 (Richtung Sitzerath/ Wadern/ Primstal Schule), 629 (Richtung Sitzerath/ Primstal), 641 (Richtung Wadern/ Kastel/ Türkismühle/ Braunshausen/ Hermeskeil Schulztr./ Walhausen), 643 (Richtung Sitzerath) und R200 (Richtung Hermeskeil/ Türkismühle/ Trier)).

Ver- und Entsorgung

Die für die geplante Nutzung erforderliche Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und damit Anschlusspunkte sind in der unmittelbaren Umgebung (Hochwaldstraße) bereits vorhanden.

Das Plangebiet ist im Trennsystem zu entwässern.

Das Schmutzwasser wird in den bestehenden Mischwasserkanal der Hochwaldstraße abgeleitet.

Anfallendes Niederschlagswasser wird im südlichen Bereich des Plangebietes dezentral über die belebte Bodenzone vor Ort versickert.

Für die Entsorgung des Niederschlagswassers gilt gem. § 49 a SWG: „Niederschlagswasser von Grundstücken, die nach dem 1. Januar 1999 erstmals bebaut, befestigt oder an die öffentliche Kanalisation angeschlossen werden, soll (...) vor Ort genutzt, versickert, verrieselt oder in ein oberirdisches Gewässer eingeleitet werden, (...)“

Gem. des Kartendienstes zur potenziellen Versickerungseignung ist der Geltungsbe- reich für eine Versickerung ungeeignet.

(Quelle: LVGL, GeoPortal Saarland, Stand der Abfrage: 15.06.2022)

Die konkretisierten Planungen / Detailplanungen müssen vor der Bauausführung noch mit den Ver- und Entsorgungsträgern abgestimmt werden.



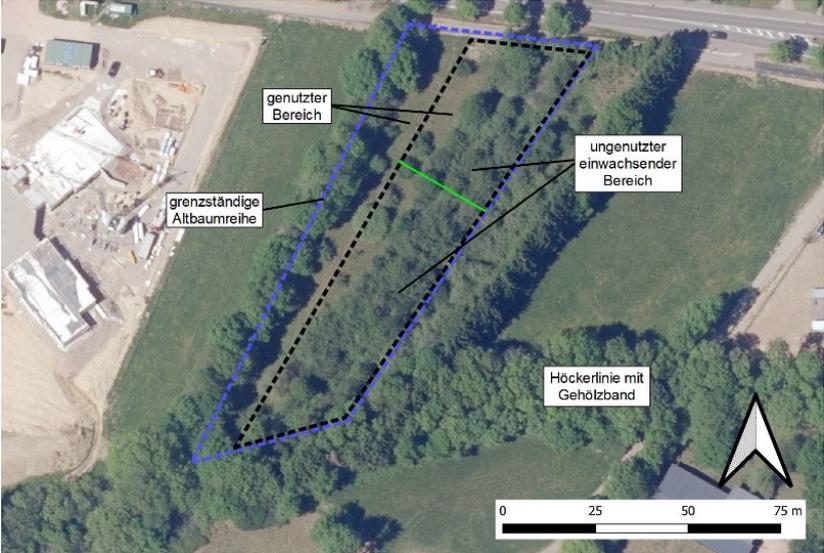
Karte zur potenziellen Versickerungseignung (grün = geeignet, gelb = bedingt geeignet, rot = ungeeignet; Plangebiet = blauer Punkt); Quelle: ZORA, LVGL; Bearbeitung: Kernplan

Übergeordnete Planungsvorgaben der Raumordnung und Landesplanung; naturschutzrechtliche Belange; geltendes Planungsrecht

Kriterium	Beschreibung
Landesentwicklungsplan (Siedlung und Umwelt)	
zentralörtliche Funktion	Grundzentrum, bipolares Zentrum (Nonnweiler/ Otzenhausen), nicht achsengebunden
Vorranggebiete	Nicht betroffen
zu beachtende Ziele und Grundsätze	<ul style="list-style-type: none"> • Nachrichtlich übernommene Siedlungsfläche überwiegend Wohnen (entspricht dem Planvorhaben) • (Z 12) Konzentration der Siedlungsentwicklung in den zentralen Orten entlang der Siedlungsachsen (ausgewogene Raumstruktur, Vermeidung flächenhafter Siedlungsstrukturen, Erreichbarkeitsverhältnisse): erfüllt • (Z 17, 21) Nutzung der im Siedlungsbestand vorhandenen Potenziale; bedarfsgerechte, städtebaulich sinnvolle Arrondierung des Siedlungsbestandes statt Ausdehnung in den Außenbereich: erfüllt • (Z 32) Inanspruchnahme erschlossener Bauflächen statt Ausweisung und Erschließung neuer Wohnbauflächen: erfüllt • Schwerpunkt für die Wohnsiedlungstätigkeit innerhalb des zentralen Ortes: erfüllt • keine Restriktionen für das Vorhaben
Wohneinheiten	<ul style="list-style-type: none"> • 2,5 Wohneinheiten pro 1.000 Einwohner und Jahr festgelegt • mind. einzuhaltender Dichtewert: 20 W / ha: wird eingehalten (Größe des Geltungsbereiches ca. 3.230 m², 1 Wohngebäude mit 12 Wohnungen) • Baureifmachung für zweckentsprechende Nutzung eines Grundstückes (1 Mehrfamilienhaus) • Plangebiet bereits erschlossen (somit keine Erschließung neuer Flächen im Außenbereich erforderlich) • keine Auswirkungen auf das landesplanerische Ziel eines landesweit und siedlungsstrukturell ausgeglichenen und ressourcenschonenden Wohnbauflächenangebots
Landschaftsprogramm	<ul style="list-style-type: none"> • Keine speziellen Entwicklungsziele oder Funktionszuweisungen nach aktuellem Landschaftsprogramm des Saarlandes • Lage innerhalb des Naturparks Saar-Hunsrück nachrichtlich übernommen
Übergeordnete naturschutzrechtliche Belange	
Gebiete von gemeinschaftlicher Bedeutung	Nicht betroffen
Naturpark Saar-Hunsrück	<ul style="list-style-type: none"> • Lage im Naturpark Saar-Hunsrück: aufgrund der Lage des Geltungsbereiches im Siedlungszusammenhang sowie der fehlenden Bedeutung des Gebietes für Landschaftsbild und Erholung stellt dies kein Widerspruch dar.
Sonstige Schutzgebiete: Naturschutz-, Landschaftsschutz-, Wasserschutzgebiete, Überschwemmungsgebiete, Geschützte Landschaftsbestandteile, Nationalparks, Biosphärenreservate	<ul style="list-style-type: none"> • Südlich angrenzend zum Plangebiet befindet sich das Landschaftsschutzgebiet und NATURA 2000-Gebiet / Flora-Fauna-Habitat-Gebiet „Westlich Otzenhausen“ (LSG/ FFH-L 6307-302).
Denkmäler / Naturdenkmäler / archäologisch bedeutende Landschaften nach § 6 SDSchG oder in amtlichen Karten verzeichnete Gebiete	Nicht betroffen
Geschützter unzerschnittener Raum nach § 6 Abs. 1 SNG	Nicht betroffen

Kriterium	Beschreibung
Informelle Fachplanungen	<p>Auf der Grundlage der vorliegenden Geofachdaten (Quelle: Geoportal Saarland) bestehen keine Hinweise auf das Vorkommen wertgebender Biotoptypen oder Arten innerhalb des Geltungsbereiches</p> <ul style="list-style-type: none"> • für das unmittelbar angrenzende NATURA 2000-Gebiet „westl. von Otzenhausen“ liegen zahlreiche Nachweise des Großen Feuerfalters vor sowie von charakteristischen Pflanzen der Borstgrasrasen, hierbei ist vor allem eines der letzten Vorkommen der echten Arnika (<i>Arnica montana</i>) im Saarland zu nennen; da die Gebietsfläche nicht unmittelbar betroffen ist, ist von einer negativen Wirkung auf die gemeldeten Pflanzenarten und Lebensräume nicht auszugehen; der gemeldete Feuerfalter findet innerhalb des Planbereiches keine geeigneten Habitatstrukturen in Form von Nasswiesen oder -brachen mit seinen Wirtspflanzen (oxalatarmer Rumex-Arten) • keine Arten oder Flächen des Arten- und Biotopschutzprogramms (ABSP) betroffen • keine n. § 30 BNatSchG gesetzlich geschützten Biotope und keine registrierten Lebensraumtypen n. Anh. 1, FFH-Richtlinie betroffen (nächstgelegene Flächen innerhalb des NATURA 2000-Gebietes); eine relevante Wirkung durch das Vorhaben kann ausgeschlossen werden
Allgemeiner Artenschutz	
Allgemeiner Schutz wild lebender Tiere und Pflanzen (§ 39 Abs. 5 Punkt 2 BNatSchG)	Bei der Realisierung des Planvorhabens sind Gehölzstrukturen betroffen. Der allgemeine Schutz wild lebender Pflanzen und Tiere zu beachten, d.h. die notwendigen Gehölzentrfernungen sind außerhalb der Zeit vom 1. März bis zum 30. November in den Wintermonaten durchzuführen.
Besonderer Artenschutz (§§19 und 44 BNatSchG)	
<p>Störung oder Schädigung besonders geschützter Arten bzw. natürlicher Lebensräume nach USchadG, Verbotstatbestand nach § 44 BNatSchG</p> <p>Zu den artenschutzrechtlich relevanten Arten zählen alle gemeinschaftsrechtlich geschützten Tier- und Pflanzenarten d. h. alle streng geschützten Arten inklusive der FFH-Anhang-IV-Arten sowie alle europäischen Vogelarten.</p>	<p>Biotop- / Habitatausstattung des Geltungsbereiches:</p> <ul style="list-style-type: none"> • der ursprüngliche, ca. 0,48 ha große Geltungsbereich umfasste den größten Teil einer dicht bepflanzten Obstwiese, von der lediglich der westliche schmale Streifen auf Flurstücken 22 und 23 noch gemäht wird, das übrige, früher als Obstweide genutzte, Teilareal wächst zunehmend ein • der z.T. alte Obstbaumbestand wird in diesem Bereich nicht mehr gepflegt und weist einen beträchtlichen Totholzanteil sowie zahlreiche Stamm- und Asthöhlen auf • deshalb und auch aufgrund der Nähe zum NATURA 2000-Gebiet und der südlich angrenzenden verbuschten Höckerlinie als verbindendes Biotopelement wurde daher frühzeitig klar, dass die Fläche ein hohes Habitatpotenzial sowohl als Jagdgebiet als auch für baumgebundene Quartiere von Fledermäusen aufweist • um die tatsächliche Jagd- und Quartiernutzung zu erfassen, wurden bereits frühzeitig vom Vorhabenträger nähere Untersuchungen beauftragt und im Laufe des Jahres 2021 durchgeführt; die gutachterliche Beurteilung (UTESCH 2021) wurde bereits beim LUA eingereicht und ist Grundlage für die weiteren bauplanungsrechtlichen Festsetzungen; gleichzeitig wurden weitere Untersuchungen zur Avifauna durchgeführt und ein Fachbeitrag Natur- und Artenschutz erstellt, der ebenfalls Bestandteil der Unterlagen im Rahmen der Beteiligung ist • zusammengefasst ergaben die Untersuchungen, dass von den insgesamt 122 Obstbäumen der gesamten Obstwiese (ca. 80-90 Exx. lagen innerhalb des ursprünglichen Geltungsbereiches) 36 Bäume mit Stamm-, Asthöhlen oder abgeplatzter Rinde sehr gute Quartierstrukturen für Fledermäuse aufweisen; in 12 Stammhöhlen fanden sich im Mulmmaterial zersetzte Chitinreste als konkrete Hinweise auf eine frühere Quartiernutzung • aufgrund des hohen Quartierpotenzials erfolgten zusätzlich mehrere Detektorbegehungen und Netzfänge, zudem wurden in insgesamt 4 Beobachtungsperioden für die Dauer von 2 Nächten je 3 batcorder ausgebracht • neben einer moderaten Aktivität von Langohren und Zwergfledermäusen wurde im hinteren Bereich der Fläche (auf Flurstück 22, jetzt außerhalb des Geltungsbereiches) bei der vorbeiführenden Höckerlinie ein Männchen der Bechsteinfledermaus gefangen; die Art besiedelt vorzugsweise ältere (und i.d.R. feuchtere) Wälder mit hohem Höhlenangebot, jagt aber auch in Obstwiesen; sie ist bekannterweise sehr immobil

Kriterium	Beschreibung
	<p>und legt i.d.R. nur geringe Entfernungen zurück; daher ist davon auszugehen, dass sich im Umfeld der Fläche eine Kolonie (Wochenstubenquartier) befindet, vermutlich eher in den südlich gelegenen kleineren Waldflächen als im nördlich gelegenen Eisener Wald (aus dem bereits Nachweise vorliegen)</p> <ul style="list-style-type: none"> • da die Fläche nachweislich als Jagdhabitat genutzt wird, sind Verbotstatbestände n. § 44 Abs. 1 Nr. 3 und n. § 19 BNatSchG grundsätzlich nicht auszuschließen; aufgrund der Qualität des Obstwiesenbestandes und der Untersuchungsergebnisse konnte das Vorhaben in der geplanten Form mit der nahezu kompletten Beseitigung der Obstwiese aus artenschutzrechtlichen Gründen daher nicht oder nur mit einem sehr hohen Aufwand von CEF-Maßnahmen und dann nur mit sehr langem zeitlichen Vorlauf realisiert werden • daher wird anstatt der ursprünglich vorgesehenen drei nur ein Baukomplex im straßenseitigen Abschnitt realisiert werden; hier befinden sich vor allem jüngere Obstbäume bzw. Nachpflanzungen oder Baumlücken, so dass der Schwerpunkt der potenziellen Höhlenquartiere erhalten bleibt (von der Maßnahme sind nunmehr lediglich 8 Obstbäume mit Höhlen, Spalten oder anderen quartiertauglichen Borkenstrukturen ausgestattet); es ist davon auszugehen, dass die lichtempfindliche Bechsteinfledermaus diesen straßennahen Bereich bei der Jagd ohnehin meidet • gem. der Forderungen des Fledermausgutachtens werden die hinteren beiden Drittel des ursprünglichen Geltungsbereiches von einer Bebauung freigehalten und bauplanungsrechtlich als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Satz 1 Nr. 20 festgesetzt, im Mittelpunkt stehen hierbei Fördermaßnahmen der Fledermausfauna • darüber hinaus wird der ursprüngliche Geltungsbereich verschmälert, indem das aktuell noch gemähte schmale Flurstück 22 ebenfalls aus der Maßnahme ausgeschlossen wird • der Unterstand der Flurstücke 22 und 23 ist als magere <i>Agrostis capilaris</i>-<i>Festuca rubra</i>-Fazies der Glatthaferwiesen ausgebildet und weist zumindest in den gering oder nicht durch Obstbäume beschatteten vorderen Bereichen das Kennarteninventar der magern Flachlandmähwiesen (FFH-LRT 6510) auf, lokal auch mit wertgebenden B-Arten wie <i>Polygala vulgaris</i> und <i>Phyteuma nigrum</i>; aus strukturellen und floristischen Gründen ist der Bestand im Erhaltungszustand BPlus zu qualifizieren (weitere B-Arten <i>Luzula campestris</i>, <i>Knautia arvensis</i>, <i>Ranunculus bulbosus</i>, <i>Centaurea nigra</i>, <i>Potentilla sterilis</i>, <i>Alchemilla xanthochlora</i>); damit gilt seit der Änderung des SNG durch das Gesetz Nr. 2027 v. 12.05.2021 (Abl.d.S. Nr. 44, S. 1491ff.) auch der Pauschalschutz n. § 30 BNatSchG • abzüglich des durch ehemalige oder aktuelle Ablagerungen gestörten vorderen Randbereiches beträgt die betroffene LRT-Fläche innerhalb des Geltungsbereiches ca. 300 m² • die Planungsfläche schließt zur Straße bzw. dem vorbeiführenden Rad- und Gehweg mit einer dichten Fichtenreihe ab

Kriterium	Beschreibung
	 <p>ursprünglicher (blau) und aktueller (schwarz) Geltungsbereich; die grüne Linie markiert die Grenze der stark reduzierten Baufläche; der rückwärtige Bereich wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt; Orthophotos aus 2017 zur besseren Darstellung der Gehölzstrukturen (Geobasisdaten © LVGL GDZ)</p> <ul style="list-style-type: none"> • der seit mehreren Jahren nicht mehr genutzte und früher beweidete Obstwiesenbereich auf den Nachbargrundstücken wächst zunehmend ein, neben den aufkommenden Obstbaumsämlingen findet sich hier insbesondere Aufwuchs aus Bergahorn, Esche, Stieleiche, Gewöhnlichem Schneeball, Schwarzem Holunder, Stechpalme (Einzelexemplare) und zweigriffligem Weißdorn; lokal bildet die Brombeere dichte Bestände; aufgrund der Beschattung finden sich hier kaum noch Wiesenarten  <p>gemähter Abschnitt auf Flurstücken 22 und 23 (o.l.); und aufgelassener Obstwiesenbereich auf den restlichen Grundstücken mit starkem Gehölzaufwuchs (o.r.); vordere Begrenzung zum Rad- und Gehweg aus einer Fichtenreihe (u.l.); stark verbuschte Höckerlinie mit Panzersperren im rückwärtigen Grundstücksbereich außerhalb der geplanten Bebauung (u.r.)</p>

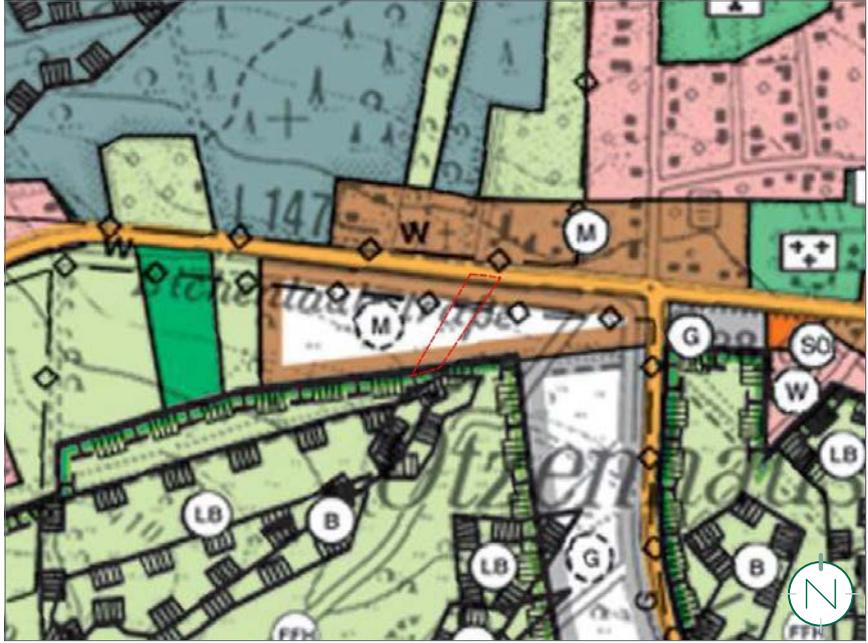
Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • die Untersuchungsergebnisse zur Avifauna ergaben trotz des umfassenden Höhlenangebotes als Brutvögel unter den Höhlen- oder Halbhöhlenbrütern lediglich Brutnachweise der Kohl- und Blaumeise und dem Gartenrotschwanz (Brut in einem halboffenen Nistkasten im rückwärtigen Bereich), als weitere Arten sind Amsel, Singdrossel, Buchfink, Mönchsgrasmücke, Rotkehlchen, Heckenbraunelle, Zaunkönig sowie Ringeltaube und Sommergoldhähnchen (die beiden letztgenannten auf Baumreihen außerhalb des Geltungsbereiches) als Brutvögel auf der Fläche oder im unmittelbaren Umfeld anzunehmen • die Ergebnisse der avifaunistischen Untersuchungen sind im beigefügten artenschutzrechtlichen Fachbeitrag näher erläutert <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;">   </div> <p style="text-align: center; font-size: small;">Nest des Gartenrotschwanzes in einem halboffenen Nistkasten (links); per Netzfang nachgewiesene Bechsteinfledermaus (rechts)</p> <p>Bestehende Vorbelastungen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lage am Rand der bebauten Ortslage von Otzenhausen innerhalb einer im FNP ausgewiesenen gemischten Baufläche neben dem bereits realisierten Gebäude des Schwesternverbandes e.V. • Lage an der stark befahrenen L 147 und in der unmittelbaren Nähe des Zubringers zur A 1/A 62, daher starke Verkehrslärmbelastung • rückwärtiger abgeschirmter Abschnitt zur Höckerlinie mit geringerer Stördisposition (nicht mehr Bereich des Wohngebietes) <p>Bedeutung als Lebensraum für abwägungs- oder artenschutzrechtlich relevante Tier- und Pflanzenarten:</p> <ul style="list-style-type: none"> • im angrenzenden NATURA 2000-Gebiet „westl. von Otzenhausen“ Nachweise der Großen Feuerfalter und der echten Arnika (<i>Arnica montana</i>); für den Feuerfalter bestehen keine geeigneten Habitatstrukturen mit den Wirtspflanzen innerhalb des Plangebietes • aus dem NATURA 2000-Gebiet „Dollberg u. Eisener Wald“ nördlich sind Vorkommen baumbewohnender Fledermäuse (Bechstein-, Fransen- und Wasserfledermaus, Braunes Langohr, HARBUSCH C., UTESCH M. 2013) bekannt • auf der Fläche bestehen umfassende Quartierpotenziale (detaillierte Darstellung im Fledermausgutachten von M. UTESCH) • größere Baumhöhlen als potenzielle wintertaugliche Quartiere (z.B. den Großen Abendsegler) sind jedoch nicht ausgebildet • dem Obstwiesenbestand kommt mit seiner direkten Verbindung zum linearen Gehölzband entlang der Höckerlinie insbesondere eine Bedeutung als erreichbares Jagdhabitat für die nachgewiesene lichtscheue und wenig agile Bechsteinfledermaus zu • die Fläche ist potenzieller Brutstandort für siedlungsholde, aber auch weniger störresistente Gehölzbrüter bzw. Halbhöhlen- und Nischenbrüter unter den Vögeln • das nachgewiesene Artenrepertoire insbesondere an Höhlen- und Halbhöhlenbrütern spiegelt das aufgrund der zahlreichen Höhlen erwartbare Potenzial jedoch nur begrenzt wider; selbst neu gezimmerte Spechthöhlen oder frische Hackspuren von Spechten konnten nicht ausgemacht werden, der Grünspecht nutzt die offenen Wiesenbereiche als Nahrungsraum

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • der Große Feuerfalter (<i>Lycaena dispar</i>) wurde im weiteren Umfeld innerhalb des NATURA 2000-Gebiets „westl. Otzenhausen“ mehrfach nachgewiesen; der Geltungsbereich erfüllt jedoch nicht Habitatvoraussetzungen in Form von Feucht- und Nasswiesen/ -brachen mit den obligaten Wirtspflanzen (oxalatarme Rumex-Arten) <p>Artenschutzrechtliche Beurteilung:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Avifauna: der dichte (zusätzlich mit z.T. zerfallenden Nistkästen ausgestattete) Obstbaumbestand bietet geeignete Brutmöglichkeiten für Gehölzbrüter, darunter Höhlen- und Halbhöhlenbrüter; dies trifft auch für den Bereich der geplanten Bebauung zu, wobei hier mit den überwiegend jüngeren Obstbäumen das Potenzial gegenüber dem rückwärtigen Abschnitt deutlich abfällt • für die nachgewiesenen Arten sind unter Beachtung der Rodungsfristen die artenschutzrechtlichen Verbote nicht tatbeständig • auch für die Höhlenbrüter unter den kleinen Singvögeln (hier die sehr häufige Blau- und Kohlmeise) darf von einer weiterhin bestehenden Funktion der Fortpflanzungsstätten im räumlichen Zusammenhang ausgegangen werden und damit eine Legal Ausnahme n. § 44 Abs. 5 Nr. 3 BNatSchG gelten, dennoch sollten die entfallenden Brutmöglichkeiten ersetzt werden • Fledermäuse: bereits im Vorfeld musste der Fläche ein hohes Potenzial als Fledermauslebensraum zugewiesen werden; der Obstbaumbestand weist mit seinen hohen Totanteilen, Spalten, Ritzen und Rindenabplattungen sowie den zahlreichen Stamm- und Asthöhlen ein beträchtliches Potenzial an Quartiermöglichkeiten auf (vgl. Fledermausgutachten M. UTESCH) • nach Inaugenscheinnahme befinden sich auf der Fläche jedoch keine frostsicheren (potenziellen) Höhlenquartiere • in Bezug auf die artenschutzrechtlichen Verbotstatbestände kann das Tötungsverbot durch Einengung der gesetzlichen Rodungsfristen auf die Monate Dezember bis Februar hinreichend sicher ausgeschlossen werden • aufgrund der nachgewiesenen Jagdraumnutzung durch die FFH II-Art Bechsteinfledermaus wurde die ursprünglich geplante, nahezu den gesamten Obstbaumbestand umfassende, Bebauung stark reduziert; zur Aufrechterhaltung der Lebensraumbedingungen sind weitere Maßnahmen bauplanungsrechtlich festgesetzt, die sowohl die ökologischen Funktion der Ruhestätten im räumlichen Verbund als auch die allgemeinen Lebensraumbedingungen aus gutachterlicher Sicht auf einem zumindest gleichartigen Niveau halten können • ein Vorkommen anderer prüfrelevanter Arten bzw. Artengruppen (Reptilien, Amphibien, Insekten) kann für den Standort aufgrund der Habitatausstattung (v.a. fehlende Oberflächengewässer, fehlende „Reptilienhabitate“) ausgeschlossen werden; eine besondere Bedeutung des Grünlandes für planungsrelevante Schmetterlingsarten lässt sich aufgrund der Habitatbedingungen und/oder des Fehlens artspezifischer Nahrungspflanzen (oxalatarme Ampferarten für <i>Lycaena dispar</i>, Thymus/Origanum/Sanguisorba officinalis für die relevanten Maculinea-Arten, <i>Scabiosa columbaria</i>/<i>Succisa pratensis</i>/Gentiana spp. für <i>Euphydryas aurinia</i>) nicht ableiten
Umwelthaftung	
Auswirkungen im Sinne des Umweltschadensgesetzes	<ul style="list-style-type: none"> • § 19 BNatSchG legt als Schädigung von Arten und natürlichen Lebensräumen jeden Schaden fest, der erhebliche nachteilige Auswirkungen auf die Erreichung oder Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes dieser natürlichen Lebensräume oder Arten hat; natürliche Lebensräume im Sinne des Gesetzes umfassen alle natürlichen Lebensraumtypen des Anhangs I sowie Habitats der Arten des Anhangs II und Fortpflanzungs- und Ruhestätten der Arten des Anhangs IV der FFH-Richtlinie, weiterhin die Lebensräume der in Art. 4, Abs. 2 oder in Anhang I der europäischen Vogelschutzrichtlinie aufgeführten Arten • In Bezug auf die europäischen Vogelarten kann die Frage der weiterhin bestehenden ökologischen Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten sowie der Beibehaltung des günstigen Erhaltungszustandes der Arten positiv beantwortet werden;

Kriterium	Beschreibung
	<p>da entsprechende Arten (n. Anh. 1 der VSR) hier nicht vorkommen, sind Schäden n. § 19 BNatSchG i.V. mit dem Umweltschadensgesetz für die europäischen Vogelarten und deren Habitate nicht zu erwarten.</p> <ul style="list-style-type: none"> • die Gefahr eines Umweltschadens in Bezug auf die Ruhestätten und Lebensräume der hier vorkommenden Fledermäuse (i.e. Bechsteinfledermaus) besteht und erfordert die u.a. Maßnahmen • durch die Bauleitplanung wird der Verlust von bis zu 300 m² Fläche eines FFH-Lebensraumes möglich; der bei LAMPRECHT & TRAUTNER aufgeführte Bagatellwert von 100 m² wird hierbei überschritten • gem. der bei PETERS et al. (2015) skizzierten Vorgehensweise ist daher eine Prüfung der Erheblichkeit anhand der Bedeutung des entfallenden Lebensraumes auf den unterschiedlichen räumlichen Skalenniveaus vorzunehmen • die Fläche wird im GeoPortal aktuell nicht geführt; aus überwiegend floristischen Gründen erfolgt vorliegend die Einstufung nach dem ABC-Bewertungsschema in die Gesamtbewertung B (B-B-B); die Erheblichkeit orientiert sich daher n. PETERS et al. an dem bei LAMPRECHT & TRAUTNER aufgeführten Orientierungswert für den quantitativ-absoluten Flächenverlust der Stufe II (500 m) • dieser wird vorliegend unterschritten (Skalenniveau = örtlicher räumlicher Zusammenhang) • aufgrund der fehlenden Bedeutung der Fläche im überörtlichen räumlichen Zusammenhang (geringe Verbundfunktion der Fläche am Rand der ausgedehnten Waldflächen des Schwarzwälder Hochwaldes bzw. innerhalb des Siedlungsraumes, vergleichsweise günstiger Erhaltungszustand des LRT im Naturraum) bleibt der Orientierungswert von 500 m² als Prüfkriterium bestehen • demnach wird durch den Bebauungsplan in der aus Artenschutzgründen stark geänderten Fassung bei einem maximalen Verlust von bis zu 300 m² kein Biodiversitätsschaden i.S. von § 19 BNatSchG i.V. vorbereitet • dennoch wird im Zuge der externen artenschutzrechtlich begründeten Ausgleichsmaßnahme auch ein adäquater Lebensraum entwickelt, ein Ausgleich des LRT-Verlustes ist auch n. § 30 BNatSchG erforderlich • eine Freistellung von der Umwelthaftung ist daher bei bauplanungsrechtlicher Sicherung der u.a. Maßnahmen möglich
Maßnahmen / Festsetzungen	
	<p>Einengung der gesetzlichen Rodungsfristen</p> <ul style="list-style-type: none"> • Aufgrund der potenziellen Höhlenquartiere für Fledermäuse sind die gesetzlich zulässigen Rodungsfristen auf den Zeitraum Dezember bis Februar einzuengen. Hierdurch werden Tötungen und Verletzungen von baumbewohnenden Fledermäusen in den Baumhöhlen der Obstbäume mit sehr hoher Prognosewahrscheinlichkeit vermieden, da sich die Tiere dann in ihren frostsicheren Winterquartieren befinden und die Höhlenbäume einen zu geringen Umfang aufweisen, um frostsichere Winterquartiere für im Winter baumbewohnende Arten (Großer Abendsegler) zu bieten. Damit ist gleichzeitig ein sicherer Schutz von Gehölz- bzw. höhlenbrütenden Vögeln gewährleistet. <p>Habitatfördernde Maßnahmen für die Bechsteinfledermaus</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch eine Reduzierung der Eingriffsfläche auf einen von der Hochwaldstraße aus ca. 40 m tiefen Bereich (ca. ein Drittel der ursprünglich überplanten Fläche im vorderen straßennahen Abschnitt) bleibt aus gutachterlicher Sicht ein ausreichend großes, funktionsfähiges Habitat der Bechsteinfledermaus erhalten. Auf der verbliebenen n. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzten Fläche wird die Habitatqualität für die Bechsteinfledermaus und andere Fledermausarten durch folgende Maßnahmen aufgewertet:

Kriterium	Beschreibung
	<ol style="list-style-type: none"> 1. Lichtstörungen, die von der Bebauung auf die verbleibenden Habitate ausgehen, werden durch eine hochwachsende Baumhecke an der nördlichen Grenze der festgesetzten Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft vermindert. Die Auswahl der Baumarten muss geeignet sein, die zulässige Gebäudehöhe von 10 m abzudecken. 2. die Flugbedingungen für die Bechsteinfledermaus und andere Fledermausarten sollen auf der verbleibenden zunehmend einwachsenden Obstwiese durch das Entfernen von wildem Aufwuchs (Brombeeren, Eschen u.a. wilder Aufwuchs von Obstbäumen) zwischen den Obstbaumreihen und einem Pflegeschnitt der verbleibenden Obstbäume verbessert werden. Diese Maßnahme erfolgt in zwei Phasen: In einem ersten Schritt wird im Herbst/Winter vor Baubeginn die hintere Hälfte des verbleibenden Obstbaumbestandes bis zur Höckerlinie freigestellt bzw. gepflegt. In einem zweiten Schritt, nach Fertigstellung des Gebäudes und nach der Pflanzung der Sichtschutz-Baumhecke wird dann die zur Bebauung liegende Hälfte im folgenden Herbst/Winter bearbeitet. Ziel der zweistufigen Bearbeitung ist, dass Licht- und Lärmstörungen in der Bauphase durch die dichtere Vegetation des verwilderten Bereiches auf die hintere Obstwiese vermindert werden. Die langfristige Pflege erfolgt dadurch, dass die Grünfläche in regelmäßigem (mehrjährigen) Abständen erneut von aufkommenden Aufwuchs freigestellt wird. Alternativ kann die nachhaltige Offenhaltung auch durch eine Wiederaufnahme der Mahd (dann allerdings höchstens 2-schürig und nicht vor dem 15.06.) erfolgen. Aus artenschutzrechtlicher Sicht ist die Pflege mindestens so lange aufrecht zu erhalten, bis die u.a. Kompensationsmaßnahme zur Neuschaffung von Lebensräumen funktionsfähig (d.h. mit Fledermauskästen bestückbare starke Bäume) entwickelt ist (i.d.R. 10 Jahre). <p>Bauzeitlicher Schutz angrenzender Biotope und Bäume</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die Dauer der Bauarbeiten sind die angrenzenden Biotopflächen vor Beeinträchtigungen (z.B. Befahren mit schwerem Gerät) zu schützen. Baueinrichtungflächen und sonstige Ablagerungen sind hier verboten. Zur Sicherung ist das Baufeld durch einen ortsfesten Bauzaun gegenüber der angrenzenden Obstwiese abzutrennen. Bäume an der Baufeldgrenze sind ggfs. durch Schutzmaßnahmen gem. RAS-LP 4 und DIN 18 920 vor Beschädigungen zu schützen. In das Baufeld hineinreichende Äste werden sauber zurückgeschnitten. Falls es zu Schädigungen (Äste, Borke und Wurzeln) kommen sollte, wird eine entsprechende Wundversorgung und Behandlung durchgeführt (z.B. Wundverschluss mit Compo Lac Balsam). <p>Kompensationsmaßnahme A 1 (CEF):</p> <ul style="list-style-type: none"> • Durch Rodungen verloren gehende Höhlenbäume sind durch das vorgezogene Anbringen von Fledermauskästen vom Typ Schwegler 2F und 2FN oder vergleichbarer Rundkästen, im Verhältnis 1:1, mindestens jedoch mit 15 Kästen zu ersetzen. Hierfür sind die Kästen an älteren Obstbäumen auf der verbleibenden Obstwiese oder an einem der Laubbäume mit freier Einflugschneise in der angrenzenden Höckerlinie anzubringen. Die Kästen sind individuell zu markieren und bis zur Funktionsfähigkeit der Kompensationsmaßnahme zur Neuschaffung von Lebensräumen jährlich im Herbst zu reinigen. Für die Maßnahme der Ersatzkästen liegen „mehrere hinreichende Wirksamkeitsbelege“ (LBM, 2021) vor, die sich vor allem auf das Verhalten von Kolonien in fragmentierten Wald-Feldlandschaften stützen. Die Kästen sollten bei Erteilung der Baugenehmigung und vor Rodung der Höhlenbäume installiert werden n <p>Kompensationsmaßnahme A 2:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Der verloren gehende Flächenanteil des Quartier- und Jagdhabitats muss im räumlichen Umfeld der Kolonie (Aktionsraum) quantitativ gleichwertig (1:1) ersetzt werden. Aus den im Fledermausgutachten aufgeführten möglichen Maßnahmenkatalog wird die Ersatzpflanzung einer Streuobstwiese ausgewählt. Die Maßnahme wird durch die ÖkoFlächenManagement auf deren Eigentumsfläche Flurstück 101/1, Flur 6 in der Gemarkung Braunshausen durchgeführt und vertraglich mit dem Vorhabenträger gesichert. Die Fläche entspricht mit ca. 1.250 m² etwa der Größe der beanspruchten Obstwiese..

Kriterium	Beschreibung
	<ul style="list-style-type: none"> • Auf der Fläche werden in relativ dichtem Stand (vergleichbar der Eingriffsfläche) im Reihenabstand von 10 m 9 Obstbaum-Hochstämme einheimischer Sorten mit hoher Pflanzqualität (mind. 3xv, mB, STU 14-16) angepflanzt. Die Bäume werden mit 2 Holzpfählen oder 3-Bock gesichert und erhalten einen Pflanzkorb zur Abwendung von Wühlmausschäden. In den ersten 10 Standjahren erfolgt ein jährlicher Erziehungschnitt, um ein stabiles Kronengerüst aufzubauen. Der Unterstand wird extensiv als Grünland genutzt (1-2 schürige Mahd nicht vor dem 15.6.). • Entwicklungsziel ist der FFH-LRT 6510 im Erhaltungszustand BPlus. Damit wird der geringe LRT-Verlust auf der Vorhabenfläche auch unterhalb einer gesetzlich relevanten Kohärenzschwelle gem. § 19 BNatSchG ausgeglichen. Gleichzeitig wird auch der Verlust eines n. § 30 BNatSchG geschützten Biotopes kompensiert. Diesbzgl. ist im Zuge des Bebauungsplanes formalrechtlich ein Ausnahmeantrag n. § 30 Abs. 3 zu stellen. • Gem. dem Fledermausgutachten muss die Maßnahme nicht vorgezogen erfolgen, da die wesentliche Habitatfläche erhalten bleibt und artenschutzrechtliche Verbotstatbestände außerhalb des Umwelthaftungsregimes gem. § 19 i.V.m. dem Umweltschadensgesetz (hier: weiterhin bestehende ökologische Funktion der Fortpflanzungs- und Ruhestätten gem. § 44 BNatSchG) durch das vorgezogene Anbringen von Fledermauskästen abgewendet werden können. Ein Einfluss des Bauvorhabens auf den langfristig günstigen Erhaltungszustand der Bechsteinfledermaus und deren Lebensräume kann durch die Kompensationsmaßnahme vermieden werden. • Die im Fledermausgutachten geforderten Lagevoraussetzungen (Entfernung < 2 km, vorhandene Leitlinien, Gehölzriegel unter den AB-Brückenbauwerken) sind erfüllt. <div data-bbox="628 1016 1437 1597" style="text-align: center;"> </div> <ul style="list-style-type: none"> • Ein Funktionalausgleich i.S.d. §§ 19 und 30 BNatSchG ist auch durch die Wiederaufnahme der Nutzung auf der verbleibenden, aktuell einwachsenden Obstwiese möglich (Fläche für Maßnahmen n. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB). Aufgrund des vergleichbaren Standortpotenzials ist zumindest in den nicht stark beschatteten Bereichen die Neu- bzw. Wiederentwicklung eines vergleichbaren Lebensraumes (FFH-LRT 6510 BPlus) möglich. <p>Kompensationsmaßnahme A 3:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Für die insgesamt 8 entfallenden Bäume mit Stamm- bzw. Asthöhlen sind insgesamt 10 handelsübliche Nisthilfen für höhlenbrütende Kleinvögel im verbleibenden Obstbaumbestand anzubringen. • Durch dieses Angebot wird auch der Konkurrenzdruck durch Meisen auf die Besetzung der Fledermauskästen herabgesetzt.

Kriterium	Beschreibung
Geltendes Planungsrecht	
Flächennutzungsplan	<p>Der Flächennutzungsplan der Gemeinde Nonnweiler stellt für das Gebiet eine gemischte Baufläche dar. Das Entwicklungsgebot gem. § 8 Abs. 2 BauGB ist somit nicht erfüllt. Der Flächennutzungsplan ist gem. § 13a Abs. 2 Nr. 2 BauGB im Wege der Berichtigung anzupassen.</p> 
Bebauungsplan	nicht vorhanden

Das Projekt

Berücksichtigung von Standortalternativen

Die Vorhabenträgerin ist mit konkreten Planungsabsichten für die Entwicklung der Frei-/ Grünfläche an die Gemeinde Nonnweiler herangetreten.

Eine Inanspruchnahme anderer Flächen im Außenbereich wird dadurch vermieden.

Das Grundstück liegt inmitten bestehender Bebauung und hat somit auch eine große städtebauliche Bedeutung.

Für die Entwicklung des Standortes eignen sich angesichts der umliegenden Nutzungen (in erster Linie Wohnen sowie das Wohnen nicht wesentlich störende gewerbliche Nutzungen (u. a. Dienstleistungs- und Nahversorgungsbetriebe)), nur wenige Vorhaben. Die geplante Nutzung muss mit der vorhandenen Nutzung verträglich sein. Insbesondere die übergeordneten Verkehrsbelange der angrenzenden Hochwaldstraße, das Störgradpotenzial für die umgebende Wohnnutzung sowie die städtebaulich gestalterischen Anforderungen stellen Entwicklungshemmnisse dar.

Diesen Umständen trägt die Realisierung des Mehrfamilienhauses Rechnung. Eine Weiterentwicklung des Standortes mit intensiver gewerblicher oder publikumsträchtiger Nutzung hätte hingegen Konfliktpotenzial. Sonstige Nutzungsalternativen sind nicht gewünscht und mit den städtebaulichen Zielvorstellungen der Gemeinde nicht vereinbar.

Wohnnutzung ist eine wirtschaftlich realisierbare, vor dem Hintergrund des hohen Bedarfs begründbare Nutzung und konfliktarme Alternative. Durch die geplante Entwicklung des Grundstückes wird die Gemeinde der anhaltenden Nachfrage nach Wohnraum gerecht.

Die Standortfaktoren für eine Wohnnutzung sind günstig. So befinden sich in der unmittelbaren Umgebung (< 1 km) zum Plangebiet mehrere Bushaltestellen, eine Kindertagesstätte, sowie mehrere Nahversorgungseinrichtungen und Gastronomiebetriebe. Über die nördlich gelegene Hochwaldstraße (L 147) besteht zudem eine schnelle Anbindung an das überörtliche Ver-

kehrnetz (ca. 1 km bis zur BAB 62 - AS 2 „Otzenhausen“).

Eine Betrachtung von Planungsalternativen im Sinne der Standortfindung kann aus den dargelegten Gründen außen vor bleiben.

Städtebauliche Konzeption

Die Vorhabenträgerin plant auf der Frei-/ Grünfläche den Neubau eines Mehrfamilienhauses mit insgesamt 12 Wohnungen und 18 Außenstellplätzen.

Die Wohnungen sollen sich hierbei auf drei Vollgeschosse und einem eingerücktem Dachgeschoss verteilen.

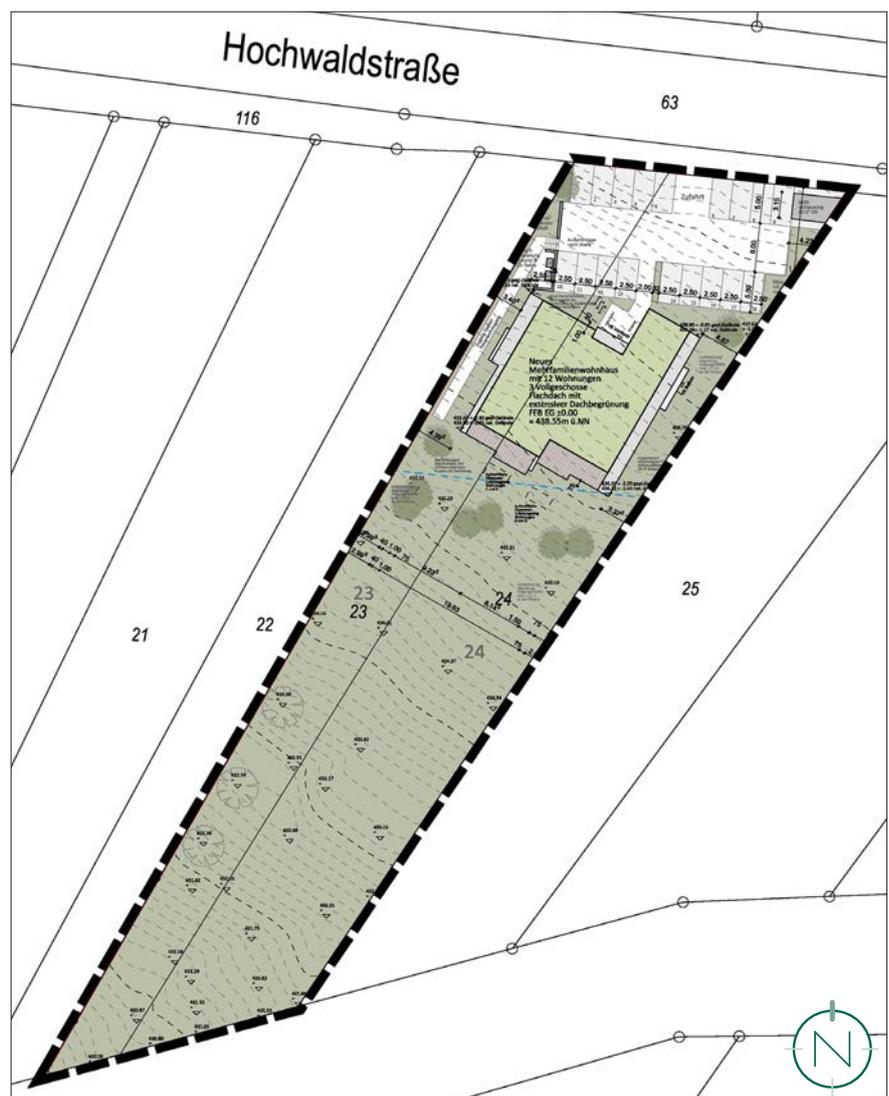
Im Untergeschoss sind die Nebenräume wie der Technikraum und Abstellräume für die jeweiligen Wohnungen vorgesehen.

Die Wohnungsgrößen reichen von 75 bis 125 m².

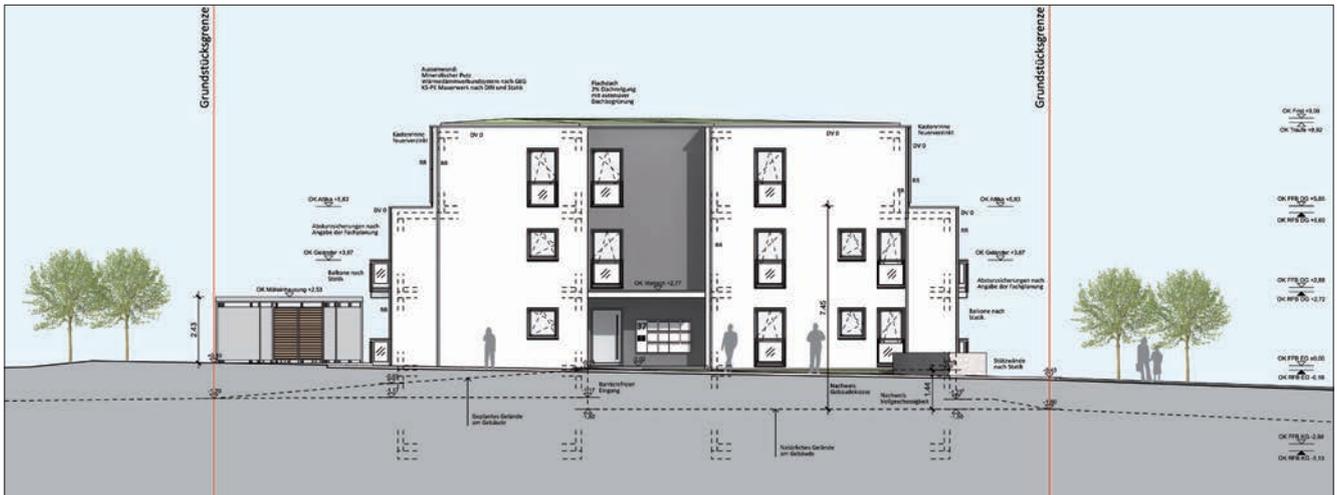
Erschlossen wird das Gebäude über eine zentrale Zufahrt von der Hochwaldstraße aus. Die Stellplätze werden ebenfalls direkt von der Hochwaldstraße aus erschlossen.

Die erforderlichen Stellplätze können vollständig innerhalb des Gebietes organisiert werden.

Die rückwärtigen Grundstücksflächen werden in ihrem Bestand erhalten und durch



Vorhaben- und Erschließungsplan; ohne Maßstab; Quelle: architekturbüro jürgen baumeister, Stand: 13.04.2022; Bearbeitung: Kernplan



Ansicht Norden (Hochwaldstraße); ohne Maßstab; Quelle: architekturbüro jürgen baumeister, Stand: 13.04.2022



Ansicht Osten; ohne Maßstab; Quelle: architekturbüro jürgen baumeister, Stand: 13.04.2022



Ansicht Süden; ohne Maßstab; Quelle: architekturbüro jürgen baumeister, Stand: 13.04.2022

weitere Maßnahmen ökologisch aufgewertet.

Begründungen der Festsetzungen und weitere Planinhalte

Nutzungsart „Wohnen“

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB

Die zulässige Nutzungsart wird auf Grundlage des Vorhaben- und Erschließungsplanes definiert (bei der Erstellung von vorhabenbezogenen Bebauungsplänen besteht gem. § 12 Abs. 3 BauGB keine Bindung an den abschließenden Festsetzungskatalog des § 9 BauGB).

Zentrales Anliegen dieses vorhabenbezogenen Bebauungsplanes ist das Schaffen der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Realisierung eines Mehrfamilienhauses.

Die Umgebung ist ebenfalls durch Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Dem Ziel der Intensivierung der Wohnnutzung wird somit Rechnung getragen. Die Festsetzung hat auch nachbarschützenden Charakter, so dass bauplanungsrechtlich nicht von gegenseitigen Beeinträchtigungen auszugehen und durch den Ordnungsgeber die Sicherung gesunder Wohnverhältnisse gewahrt ist.

Durch die exakte Festsetzung der Zahl der maximal zulässigen Wohneinheiten wird eine verträgliche Nutzung des Grundstücks gewährleistet.

Andere Nutzungen sind an diesem Standort nicht gewünscht.

Maß der baulichen Nutzung

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 1 BauGB i.V.m. §§ 16 - 21a BauNVO

Höhe baulicher Anlagen

Die Höhenentwicklung im Plangebiet wird über die Höhe baulicher Anlagen exakt geregelt und so auf eine absolute Maximale begrenzt.

Die festgesetzte Höhe ist aus dem städtebaulichen Konzept abgeleitet. Einer unverhältnismäßigen Höhenentwicklung wird durch die Begrenzung auf eine Maximale vorgebeugt.

Für die Festsetzung der Höhe der baulichen Anlagen ist analog § 18 BauNVO eine eindeutige Bezugshöhe erforderlich, um die

Höhe der baulichen Anlagen exakt bestimmen zu können. Die Bezugshöhe ist der Festsetzung zu entnehmen.

Die Festsetzung, dass die zulässige Gebäudeoberkante durch technische Aufbauten überschritten werden darf, dient der Gewährleistung des ordnungsgemäßen Betriebs der baulichen Anlagen.

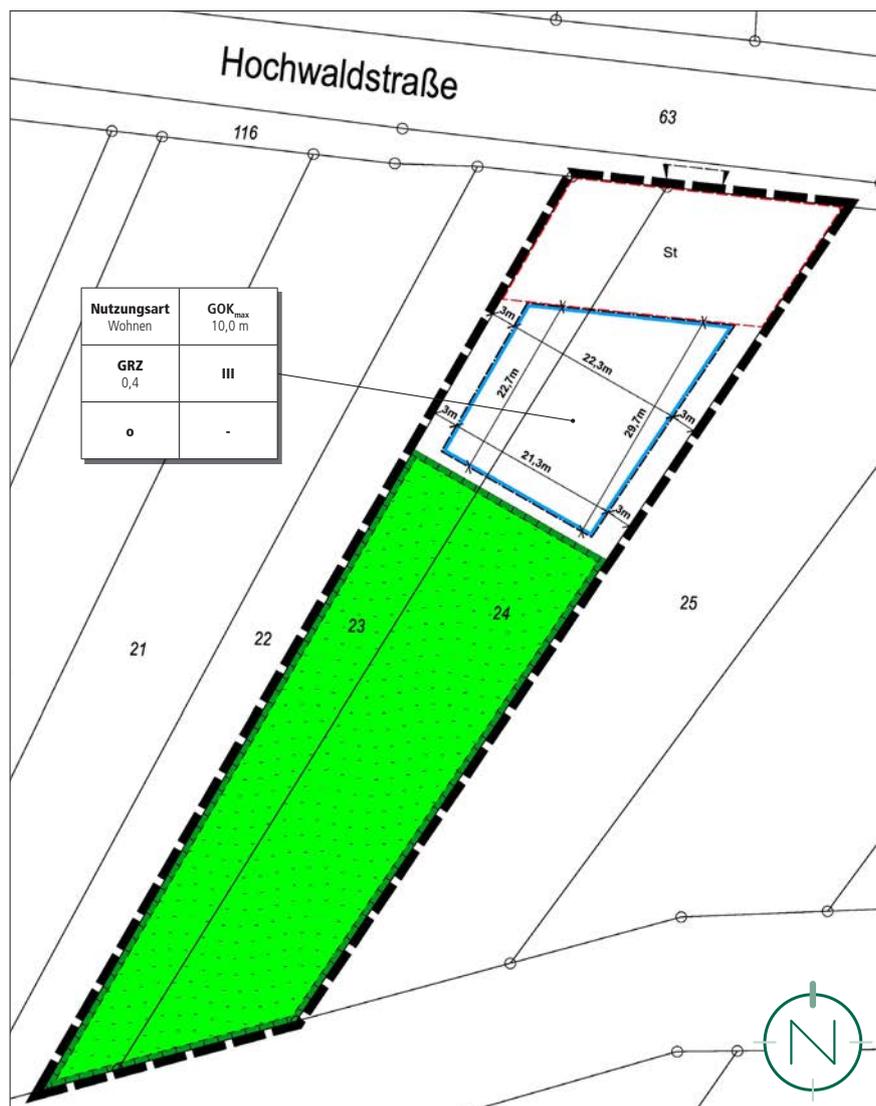
Grundflächenzahl (GRZ)

Die Grundflächenzahl analog § 19 Abs. 1 BauNVO ist eine Verhältniszahl, die angibt, wie viel Quadratmeter Grundfläche je Quadratmeter Grundstücksfläche zulässig sind. Demnach erfasst die Grundflächenzahl den Anteil des Baugrundstücks, der von baulichen Anlagen überdeckt werden darf. Fol-

lich wird hiermit zugleich ein Mindestmaß an Freiflächen auf dem Baugrundstück gewährleistet (sparsamer Umgang mit Grund und Boden).

Die gewählte Grundflächenzahl orientiert sich eng an der städtebaulichen Konzeption und entspricht den gem. § 17 BauNVO festgelegten Orientierungswerten für die bauliche Nutzung in Allgemeinen Wohngebieten. Bei der Ermittlung der GRZ ist die festgesetzte private Grünfläche innerhalb des Geltungsbereiches als Teil des Baugrundstückes / der Grundstücksfläche anzurechnen.

Der Zuschnitt des Geltungsbereiches wurde so gewählt, dass das Landschaftsschutzgebiet und das Flora-Fauna-Habitat-Gebiet



Ausschnitt der Planzeichnung des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes, ohne Maßstab; Quelle: Kernplan

„Westlich Otzenhausen“ (LSG/FFH-L 6307-302) außerhalb des Plangebietes liegt. Der Geltungsbereich des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes reicht demnach nur bis zur Grenze des Landschaftsschutzgebietes und Flora-Fauna-Habitat-Gebietes.

Die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse sind gewahrt. Die festgesetzte Grundflächenzahl gewährleistet eine aufgelockerte Bebauung führt beispielsweise nicht zu einer Massierung von Nutzungen und baulichen Anlagen, die ein erhöhtes Verkehrsaufkommen bedingt.

Aufgrund der sonstigen Festsetzungen zum Maß der baulichen Nutzung ist gewährleistet, dass sich das Vorhaben in die Umgebung einfügt.

Zahl der Vollgeschosse

Zur eindeutigen Bestimmung des Maßes der baulichen Nutzung ist eine dreidimensionale Maßfestsetzung notwendig. Analog § 20 Abs. 1 BauNVO gelten als Vollgeschosse die Geschosse, die nach landesrechtlichen Vorschriften Vollgeschosse sind oder auf ihre Zahl angerechnet werden.

Mit der Beschränkung der Zahl der Vollgeschosse wird das Ziel verfolgt, die Errichtung eines überdimensionierten Baukörpers zu unterbinden.

Die Zahl der Vollgeschosse orientiert sich an der angestrebten Konzeption. Die Festsetzung ermöglicht somit die Wahrung des städtebaulichen Charakters der Umgebung, die Gewährleistung der Entwicklung ortstypischer Bauformen und somit ein harmonisches Einfügen dieser Gebäude in den Bestand. Einer Beeinträchtigung des Ortsbildes wird damit entgegengewirkt.

Zusammen mit der Festsetzung der maximalen Höhe der baulichen Anlagen kann durch die Festsetzung der Vollgeschosse insgesamt vermieden werden, dass es durch eine Ausnutzung der Geschossigkeit (Stafelgeschoss, Kellergeschoss) zu einer unerwünschten Höhenentwicklung kommt.

Bauweise

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 22 BauNVO

Die Bauweise legt fest, in welcher Art und Weise die Gebäude auf den Grundstücken

in Bezug auf die seitlichen Grundstücksgrenzen angeordnet werden.

Gemäß dem städtebaulichen Konzept ist, abgeleitet aus der Umgebungsbebauung eine offene Bauweise vorgesehen.

In der offenen Bauweise sind die Gebäude mit seitlichem Grenzabstand zu errichten. Dadurch wird auch im Plangebiet eine aufgelockerte Bebauung gewährleistet.

Die Festsetzung der offenen Bauweise mit Einzelhäusern ermöglicht eine aufgelockerte Bebauung und entspricht im Wesentlichen der Baustruktur der durch Wohnnutzung geprägten angrenzenden Bereiche. Damit wird eine Anpassung des Plangebietes an das typische Ortsteilgefüge sowie eine größtmögliche Flexibilität bei der Bebauung gewährleistet.

Überbaubare und nicht überbaubare Grundstücksflächen

Analog. § 9 Abs. 1 Nr. 2 BauGB i.V.m. § 23 BauNVO

Mit der Festsetzung der überbaubaren Grundstücksflächen durch Baugrenzen werden die bebaubaren Bereiche des Grundstücks definiert und damit die Verteilung der baulichen Anlagen auf dem Grundstück geregelt. Die Baugrenze gemäß § 23 Abs. 3 BauNVO umschreibt die überbaubare Fläche, wobei die Baugrenze durch die Gebäude nicht bzw. allenfalls in geringfügigem Maß überschritten werden darf.

Die Baugrenzen orientieren sich unter Beachtung geringfügiger Spielräume an der städtebaulichen Konzeption der geplanten Bebauung.

Untergeordnete Nebenanlagen und Einrichtungen sind auch außerhalb der überbaubaren Grundstücksflächen zulässig, sofern sie dem Nutzungszweck der in dem Baugebiet gelegenen Grundstücke oder des Baugebietes selbst dienen und seiner Eigenart nicht widersprechen (z. B. Spielplatz, Fahrradstellplätze).

Die zur Versorgung und Entsorgung des Baugebietes dienenden Anlagen sind analog § 14 Abs. 2 BauNVO ausnahmsweise zulässig.

Das gleiche gilt für bauliche Anlagen, soweit sie nach Landesrecht in den Abstandsflächen zulässig sind oder zugelassen werden können (z. B. Stellplätze).

Damit ist eine zweckmäßige Bebauung der Grundstücke mit den erforderlichen Nebenanlagen und Einrichtungen sichergestellt, ohne gesondert Baufenster ausweisen zu müssen.

Flächen für Stellplätze und Nebenanlagen

Analog. § 9 Abs. 1 Nr. 4 BauGB

Die Festsetzung der Flächen für Stellplätze dient der Ordnung des ruhenden Verkehrs durch ein ausreichendes oberirdisches Stellplatzangebot innerhalb des Plangebietes. Die für die geplante Nutzung erforderlichen Stellplätze werden ausschließlich im Plangebiet bereitgestellt. Zudem werden Beeinträchtigungen der bereits bestehenden Bebauung in der Nachbarschaft des Plangebietes vermieden (Parksuchverkehr etc.).

Stellplätze und Nebenanlagen sind sowohl innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Fahrradstellplätze, Müllsammelstellen und Luftwasserwärmepumpen sind innerhalb der überbaubaren Grundstücksfläche als auch in der festgesetzten Fläche für Stellplätze und Nebenanlagen zulässig.

Dies gewährleistet die notwendige Flexibilität und eröffnet geringfügigen Spielraum bei der Ausgestaltung und Bauausführung

Der Stellplatzschlüssel ist den örtlichen Bauvorschriften zu entnehmen. Dieser ist aus stadtplanerischer Sicht ausreichend.

Höchstzulässige Zahl der Wohnungen je Wohngebäude

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 6 BauGB

Eine Beschränkung der zulässigen Anzahl der Wohnungen verhindert die Entstehung eines überdimensionierten Mehrfamilienhauses und damit eines erhöhten Verkehrsaufkommens.

Anschluss an Verkehrsflächen; hier: Ein- und Ausfahrtbereich

Analog § 9 Abs. Nr. 11 BauGB

Mit der Festsetzung des Ein- und Ausfahrtbereiches für die geplante Stellplatzfläche wird sichergestellt, dass die Ein- und Ausfahrt langfristig an den verkehrstechnisch

günstigen Positionen angelegt wird und keine weiteren Ein- und Ausfahrtbereiche an anderer Stelle hergestellt werden können.

Grünflächen

Analog § 9 Abs. Nr. 15 BauGB

Der Bereich, der aus artenschutzrechtlichen Gründen grundsätzlich frei gehalten werden muss, wird als Grünfläche festgesetzt.

Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und zur Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB

Die festgesetzten Maßnahmen dienen der Minimierung der Umweltwirkungen im Allgemeinen und der Vermeidung artenschutzrechtlicher Verbotstatbestände nach § 44 Abs. 1 BNatSchG. Zur Vermeidung der Verletzung bzw. Tötung von Individuen wird festgesetzt, dass die gesetzlichen Rodungsfristen nach § 39 Abs. 5 Nr. 2 BNatSchG einzuhalten sind.

Darüber hinaus sollen die Festsetzungen dazu beitragen, die Beeinträchtigungen der durch das Planvorhaben induzierten Eingriffe zu mindern und so weit wie möglich auszugleichen.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Anpflanzen von Bäumen, Sträuchern und sonstigen Bepflanzungen

Analog § 9 Abs. 1 Nr. 25 a BauGB

Aufgrund der Lage des Wohngebietes in direkter Nachbarschaft zu der bereits angrenzend bestehenden Bebauung und dem Übergang zur freien Landschaft im Süden ist die hochwertige und qualitätsvolle Ausgestaltung der Freiräume von besonderer Bedeutung. Mit den getroffenen grünordnerischen Festsetzungen wird die Entwicklung ökologisch hochwertiger Pflanzungen mit Mehrwert für das Landschafts- und Ortsbild geschaffen.

Die Festsetzungen dienen insbesondere der Eingrünung des Mehrfamilienhauses sowie der Stellplätze zur Steigerung der Aufenthaltsqualität und zur Verbesserung

der siedlungsökologischen und städtebaulichen Qualität im Plangebiet und dem Einfügen in das Ortsbild.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Auf weitergehende Festsetzungen wird verzichtet, da so noch Flexibilität bei der gärtnerischen Anlage verbleibt.

Kompensationsmaßnahmen

Analog § 9 Abs. 1a BauGB

Der durch das Planvorhaben entstehende Ausgleich für die in Anspruch genommene FFH-LRT 6510-Wiese und Flächenverlust des Quartier- und Jagdhabitats der Bechsteinfledermaus kann nicht vollständig innerhalb des Plangebietes ausgeglichen werden und muss durch Kompensationsmaßnahmen teilweise außerhalb des Geltungsbereiches kompensiert werden.

Die festgesetzten Maßnahmen dienen dabei der Kompensation für die in Anspruch genommene FFH-LRT 6510-Wiese und den Flächenverlust des Quartier- und Jagdhabitats der Bechsteinfledermaus.

Die einzelnen Maßnahmen sind den textlichen Festsetzungen des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu entnehmen.

Die v.g. Festsetzung stellt die vollständige Kompensation des aus dem Planvorhaben Funktionalausgleichs für die in Anspruch genommene FFH-LRT 6510-Wiese sowie den Flächenverlust des Quartier- und Jagdhabitats der Bechsteinfledermaus sicher.

Festsetzungen aufgrund landesrechtlicher Vorschriften (analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. LBO)

Abwasserbeseitigung (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit §§ 49–54 Saarländisches Wassergesetz)

Die festgesetzten Maßnahmen der Abwasserbeseitigung dienen der ordnungsgemäßen Entwässerung aller Flächen innerhalb des Plangebietes.

Örtliche Bauvorschriften (§ 9 Abs. 4 BauGB i.V. mit § 85 Abs. 4 LBO)

Für Bebauungspläne können analog § 9 Abs. 4 BauGB i.V.m. § 85 Abs. 4 der Saarländischen Landesbauordnung (LBO) gestalterische Festsetzungen getroffen werden.

Um gestalterische Mindestanforderungen planungsrechtlich zu sichern, werden örtliche Bauvorschriften in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan aufgenommen.

Die getroffenen Festsetzungen wurden zur Gewährleistung einer einheitlichen und typischen Gestaltung des Ortsbildes definiert und vermeiden gestalterische Negativwirkungen auf das Landschaftsbild.

Die getroffenen Einschränkungen zu Dachform, Dacheindeckung und Fassadengestaltung sollen Auswüchse (z. B. glänzende Fassaden) verhindern. Die Begrünung von Fassaden und Dachflächen ist zwecks naturschutzfachlicher Aufwertung und Verbesserung des Mikroklimas zulässig. Die Zulässigkeit von Anlagen zur Nutzung der Sonnenenergie auf den Dächern ermöglicht die Energiegewinnung aus solarer Strahlungsenergie im Sinne der Nachhaltigkeit.

Zur Realisierung des Planvorhabens sind Geländemodellierungen in Form von Böschungen, Abgrabungen, Aufschüttungen und Stützwände zulässig.

Zur Gewährleistung einer ausreichenden Anzahl an Stellplätzen ist im Plangebiet je Wohneinheit 1,5 PKW-Stellplätze vorgesehen. Der vordefinierte Stellplatzbedarf ist aus planerischer Sicht ausreichend.

Die Regeln zur Gestaltung von Wegen, Zufahrten und Stellplätzen sowie anderen unbebauten Flächen auf dem Grundstück, dienen der Wahrung der größtmöglichen ökologischen Qualität der Freianlagengestaltung.

Durch die Einhausung bzw. sichtgeschützte Anordnung von Flächen für Abfallbehälter sollen darüber hinaus nachteilige Auswirkungen auf das Ortsbild vermieden werden.

Mit den getroffenen Festsetzungen fügt sich das Vorhaben harmonisch in die Umgebung und angrenzende Bebauung ein.

Auswirkungen des Bebauungsplans, Abwägung

Abwägung der öffentlichen und privaten Belange

Für jede städtebauliche Planung ist das Abwägungsgebot gem. § 1 Abs. 7 BauGB von besonderer Bedeutung. Danach muss die Kommune als Planungsträgerin bei der Aufstellung eines vorhabenbezogenen Bebauungsplanes die öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abwägen. Die Abwägung ist die eigentliche Planungsentscheidung. Hier setzt die Kommune ihr städtebauliches Konzept um und entscheidet sich für die Berücksichtigung bestimmter Interessen und die Zurückstellung der dieser Lösung entgegenstehenden Belange.

Die Durchführung der Abwägung impliziert eine mehrstufige Vorgehensweise, die aus folgenden vier Arbeitsschritten besteht:

- Sammlung des Abwägungsmaterials
- Gewichtung der Belange
- Ausgleich der betroffenen Belange
- Abwägungsergebnis

Auswirkungen der Planung auf die städtebauliche Ordnung und Entwicklung sowie die natürlichen Lebensgrundlagen

Hinsichtlich der städtebaulichen Ordnung und Entwicklung bzw. der natürlichen Lebensgrundlagen (im Sinne des § 1 Abs. 6 BauGB) sind insbesondere folgende mögliche Auswirkungen beachtet und in den vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt:

Auswirkungen auf die allgemeinen Anforderungen an gesunde Wohn- und Arbeitsverhältnisse

Dieser Planungsgrundsatz präzisiert die wesentlichen Grundbereiche menschlichen Daseins. Er enthält die aus den allgemeinen Planungsgrundsätzen entwickelte Forderung für Bauleitpläne, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Wohn- und Arbeitsbedingungen vorfindet.

Das bedeutet, dass Wohn- und Arbeitsstätten so entwickelt werden sollen, dass Be-

eintrachtigungen vom Planungsgebiet auf die Umgebung und von der Umgebung auf das Planungsgebiet vermieden werden. Dies kann erreicht werden, indem unvereinbare Nutzungen voneinander getrennt werden.

Die Festsetzungen wurden so gewählt, dass sich das Planvorhaben hinsichtlich Art und Maß der baulichen Nutzung, der Bauweise sowie der überbaubaren Grundstücksfläche in die Umgebung und in die direkte Nachbarschaft einfügt. Hierdurch wird Konfliktfreiheit gewährleistet. Zusätzlich schließen die getroffenen Festsetzungen innerhalb des Plangebietes jede Form der Nutzung aus, die innergebietlich oder im direkten Umfeld zu Störungen und damit zu Beeinträchtigungen führen könnte.

Bei dem vorgesehenen Mehrfamilienhaus handelt es sich um eine Nutzungsform, die einen geringen Störgrad aufweist.

Die unmittelbare Umgebung des Plangebietes ist ebenfalls von Wohn- und das Wohnen nicht wesentlich störende Nutzungen geprägt. Gegenseitige Beeinträchtigungen dieser Nutzungen sind bisher keine bekannt und auch künftig nicht zu erwarten.

Über die bauordnungsrechtlichen Abstandsflächen wird eine ausreichende Belichtung und Belüftung gewährleistet.

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt somit der Forderung, dass die Bevölkerung bei der Wahrung der Grundbedürfnisse gesunde und sichere Arbeitsbedingungen vorfindet, in vollem Umfang nach.

Auswirkungen auf die Wohnbedürfnisse der Bevölkerung und auf die Eigentumsbildung weiter Kreise der Bevölkerung

Mit zu den wichtigsten städtebaulichen Aufgaben der Kommune gehört die Schaffung der planungsrechtlichen Voraussetzungen zur Versorgung der Bevölkerung mit Wohnbaugrundstücken bzw. einem entsprechenden Angebot von Wohnungen auf dem Immobilienmarkt.

Das Angebot sollte dabei vielfältig sein und den unterschiedlichen Wünschen und Bedürfnissen der Bevölkerung Rechnung tragen.

Der vorliegende vorhabenbezogene Bebauungsplan kommt dieser Forderung nach. Durch die Nachverdichtung einer untergenutzten Potenzialfläche entsteht ein Mehrfamilienhaus. Durch die Errichtung des Mehrfamilienhauses mit Wohnungen unterschiedlicher Größe und in unterschiedlichem Zuschnitt werden in integrierter Lage nachfrageorientierte Angebotsformen des Wohnens geschaffen. Somit wird der bestehenden Nachfrage in der Gemeinde Rechnung getragen.

Auswirkungen auf die Erhaltung, Gestaltung und Erneuerung des Stadt- und Landschaftsbilds

Bei der Fläche handelt es sich um eine Grünfläche (Wiesenfläche) mit vereinzelt Gehölzstrukturen in Ortsrandlage des Siedlungskörpers des Ortsteils Otzenhausens. Mit der geplanten Bebauung wird der Siedlungskörper sinnvoll weiterentwickelt und arrondiert. Ein darüber hinausgehender Eingriff in die freie Landschaft findet nicht statt.

Die Umgebung ist, mit Ausnahme der Seniorenresidenz, darüber hinaus ebenfalls überwiegend durch freistehende Einfamilienhäuser geprägt.

Das Orts- und Landschaftsbild wird durch die Planung somit nicht negativ beeinflusst, da die Dimensionierung des Gebäudes eine maßvolle Entwicklung ermöglicht.

Das vorgesehene Mehrfamilienhaus weist max. III Vollgeschosse auf und fügt sich, mit Ausnahme der Seniorenresidenz, in die Umgebung ein. Die festgesetzte Gebäudetypologie knüpft an die in der Nachbarschaft vorherrschende Wohnbebauung an und gewährleistet so einen harmonischen Übergang zwischen Bestandsbebauung und Neubau.

Die Eingrünungen des Plangebietes tragen darüber hinaus dazu bei, einen harmonischen Übergang in die Landschaft zu schaffen und keine negativen Auswirkungen auf das Ortsbild entstehen zu lassen.

Auswirkungen auf umweltschützende Belange

Der vorhabenbezogene Bebauungsplan umfasst den straßenseitigen Teil einer dicht bepflanzten Obstwiese, die größtenteils aus der Nutzung genommen wurde. Die z.T. absterbenden Bäume weisen zahlreiche Stamm- und Asthöhlen auf. Deshalb und aufgrund der Nähe zum NATURA 2000-Gebiet und der südlich angrenzenden Höckerlinie als verbindendes Biotopelement muss dem Bestand grundsätzlich eine hohe Lebensraumqualität insbesondere für Fledermäuse zugewiesen werden. Bei Untersuchungen wurde die FFH-Anhang 1-Art Bechsteinfledermaus nachgewiesen, die die Obstwiese als Jagdhabitat nutzt.

Im Abwandlung zu der ursprünglich vorgesehenen nahezu vollständigen Bebauung der Obstwiese wird daher nunmehr lediglich der vordere straßennahe Bereich als Baufenster festgesetzt. Aufgrund der Lage an der stark befahrenen Hochwaldstraße und des i.d.R. jüngeren Baumbestandes weist dieser Bereich wesentlich geringe Lebensraumqualitäten auf, insbesondere für die lichtempfindliche Bechsteinfledermaus. Aus gutachterlicher Sicht bleibt dabei ein ausreichend großes, funktionsfähiges Habitat erhalten. Dieser höherwertige Bereich der Obstwiese wird als Fläche für Maßnahmen zum Schutz, zur Pflege und Entwicklung von Boden, Natur und Landschaft gem. § 9 Abs. 1 Nr. 20 BauGB festgesetzt und als Lebensraum für die Bechsteinfledermaus aufgewertet. Zudem wird im Rahmen einer externen Ausgleichsmaßnahme der entfallende Lebensraum (Obstwiese) neu entwickelt. Diese Maßnahme dient auch dem gleichwertigen Ausgleich einer n. § 30 BNatSchG geschützten Biotopfläche (FFH LRT 6510 BPlus).

Unter Anwendung der im vorhabenbezogenen Bebauungsplan festgesetzten Vermeidungs- und externen Ausgleichsmaßnahmen kann davon ausgegangen werden, dass umweltschützende Belange durch die Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt werden.

Eine Verträglichkeit mit den Erhaltungszielen des unmittelbar benachbarten NATURA 2000-Gebiet „westlich Otzenhausen“ ist ebenfalls gegeben.

Im Übrigen gelten gem. § 13 a BauGB Eingriffe, die aufgrund des vorhabenbezogenen Bebauungsplanes zu erwarten sind, als vor der planerischen Entscheidung erfolgt. Ein Ausgleich i.S.d. Eingriffsregelung ist nach

derzeitigem Kenntnisstand nicht erforderlich.

Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens

Aufgrund der Lage des Plangebietes sind während der Baudurchführung und bis hin zur endgültigen Begrünung und Grundstücksgestaltung besondere Maßnahmen zur Abwehr von möglichen Überflutungen durch den Grundstückseigentümer zu bedenken. Den umliegenden Anliegern wird folglich kein zusätzliches Risiko durch unkontrollierte Überflutungen entstehen. Insofern kann davon ausgegangen werden, dass die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens durch das Vorhaben nicht negativ beeinträchtigt werden.

Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs und auf die Belange der Ver- und Entsorgung

Mit der Realisierung der geplanten Nutzung wird es zu einem geringfügigem Anstieg des Verkehrsaufkommens kommen. Da es sich bei den geplanten Nutzungen um keine Nutzung mit intensivem Publikumsverkehr handelt, wird sich das Verkehrsaufkommen überwiegend auf sporadischen Besucher- und Anwohnerverkehr beschränken. Die Kapazitäten des örtlichen Verkehrsnetzes der Hochwaldstraße sind ausreichend.

Der ruhende Verkehr wird gebietsintern im Plangebiet untergebracht, sodass eine nachteilige Beeinträchtigung der Hochwaldstraße durch ruhenden Verkehr oder durch Parksuchverkehr vermieden wird. Die vorhandene Situation des ruhenden Verkehrs im öffentlichen Raum wird nicht verändert.

Die Belange des Verkehrs werden durch die vorliegende Planung nicht erheblich negativ beeinträchtigt.

Die Belange der Ver- und Entsorgung werden ausreichend berücksichtigt. Die notwendige Ver- und Entsorgungsinfrastruktur und Anschlusspunkte sind in unmittelbarer Umgebung des Plangebietes grundsätzlich vorhanden.

Unter Beachtung der Kapazitäten und der getroffenen Festsetzungen ist die Ver- und Entsorgungsinfrastruktur ordnungsgemäß sichergestellt.

Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft

Durch das Planvorhaben werden keine Eingriffe in land- oder forstwirtschaftliche Flächen vorbereitet. Es sind keine nachteiligen Auswirkungen auf die Land- und Forstwirtschaft zu erwarten.

Auswirkungen auf Belange des Klimas

Im Zuge der Realisierung der vorgesehenen Planung kommt es zwar zu neuen Versiegelungen, aufgrund des überschaubaren Flächenumfangs und der in Teilen bereits vorbelasteten Flächen können negative Auswirkungen auf die Belange des Klimas jedoch insgesamt ausgeschlossen werden.

Auswirkungen auf private Belange

Mit der vorliegenden Planung wird dem privaten Grundstückseigentümer / dem Vorhabenträger Baurecht zugestanden. Wie die vorangehenden Ausführungen belegen, werden die Nutzbarkeit und auch der Wert des Grundstücks, auch der Grundstücke im Umfeld, nicht in einer Art und Weise eingeschränkt, die dem Einzelnen unzumutbar ist.

Es sind keine signifikant nachteilige Auswirkungen auf die angrenzende Nachbarschaft zu erwarten. Zum einen ist die festgesetzte Nutzungsart verträglich zur Umgebungsnutzung.

Zum anderen wurden entsprechende Festsetzungen getroffen, um das Einfügen in den Bestand weitgehend zu sichern (vgl. vorangegangene Ausführungen).

Darüber hinaus kann der gestiegenen Nachfrage nach Wohnraum in Ortsrandlage Rechnung getragen werden.

Die Belange der angrenzenden Nachbarschaft werden somit durch das Bauvorhaben nicht beeinträchtigt. Die bauplanungs- und bauordnungsrechtlichen Vorgaben werden eingehalten.

Auswirkungen auf alle sonstigen Belange

Alle sonstigen bei der Aufstellung von Bauleitplänen laut § 1 Abs. 6 BauGB zu berücksichtigenden Belange werden nach jetzigem Kenntnisstand durch die Planung nicht berührt.

Gewichtung des Abwägungsmaterials

Gemäß dem im Baugesetzbuch verankerten Abwägungsgebot (§ 1 Abs. 7 BauGB) wurden die bei der Abwägung zu berücksichtigenden öffentlichen und privaten Belange gegeneinander und untereinander gerecht abgewogen und entsprechend ihrer Bedeutung in den vorliegenden vorhabenbezogenen Bebauungsplan eingestellt.

Argumente für die Verabschiedung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans

- Arrondierung und Nachverdichtung durch die Entwicklung einer am Ortsrand gelegenen Potenzialfläche
- Mit der Erweiterung des Angebotes an Wohnen wird die Gemeinde der bestehenden Nachfrage gerecht
- Keine negativen Auswirkungen auf das Orts- und Landschaftsbild; Neubebauung fügt sich harmonisch in die Umgebung ein, Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Störungen und Beeinträchtigungen der Planung auf die Umgebungsnutzung können ausgeschlossen werden; ebenso verhält es sich umgekehrt
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Hochwasserschutzes / Starkregens
- Keine erheblich negativen Auswirkungen auf die Belange des Verkehrs; Ordnung des ruhenden Verkehrs auf den Grundstücken
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange der Land- und Forstwirtschaft
- Keine negativen Auswirkungen auf die Belange des Klimaschutzes
- Keine Beeinträchtigung privater Belange

Argumente gegen den vorhabenbezogenen Bebauungsplan

Durch das Planvorhaben wird eine FFH-Lebensraumtyp 6510-Wiese überplant und das Quartier- und Jagdhabitats der Bechsteinfledermaus reduziert.

Im vorhabenbezogenen Bebauungsplan werden geeignete Kompensationsmaßnahmen festgesetzt, die die vollständige Kom-

pensation des aus dem Planvorhaben resultierenden FFH-Lebensraumverlustes sowie des Quartier- und Jagdhabitatverlustes der Bechsteinfledermaus im räumlich-funktionalen Zusammenhang zum Eingriffsgebiet sicherstellen.

Fazit

Im Rahmen des Verfahrens zur Aufstellung des vorhabenbezogenen Bebauungsplans wurden die zu beachtenden Belange in ihrer Gesamtheit untereinander und gegeneinander abgewogen. Aufgrund der genannten Argumente, die für die Planung sprechen, kommt die Gemeinde zu dem Ergebnis, dass der Umsetzung der Planung nichts entgegensteht.